Copropriétés fragiles et en difficulté : Une « *boîte à outils* » pour les collectivités territoriales

FORMATION ET PREVENTION

Fiche N°1 : Formations spécifiques pour les agents des collectivités territoriales
Fiche N°2 : Mise en place d'un programme local de formations en direction des copropriétaires
Fiche N°3 : Accompagnement des nouvelles copropriétés
Fiche N°4 : Aide à la mise en place d'une « commission locale de la copropriété »
Fiche N°5 : Aide à la création d'un observatoire local des charges de copropriété

INTERVENTION PRECOCE

Fiche N°6 : Intervention précoce dans les copropriétés : diagnostic des dysfonctionnements des copropriétés fragiles
Fiche N°7 : L'audit partagé : savoir accompagner les copropriétés dans leurs travaux de rénovation, y compris énergétiques
Fiche N°8 : Accompagnement à une mise en œuvre efficace de la procédure d'alerte en copropriété

ACCOMPAGNEMENT AUX INTERVENTIONS CURATIVES

Fiche N°9 : Accompagnement des copropriétés dépourvues de syndic
Fiche N°10 : Accompagnement des copropriétés sous administration provisoire
Fiche N°11 : Aide à la mise en place du dispositif de substitution partielle dans le cadre d'un partenariat collectivité / copropriété
Fiche N°12 : Accompagnement « post-opératoire » : le suivi des copropriétés après un plan de sauvegarde ou une OPAH-copropriété dégradée

ARC

Avec 8 millions de logements, la copropriété est aujourd'hui devenue le secteur dominant du logement en France. Le parc collectif privé accueille pour moitié des copropriétaires occupants – souvent modestes – et pour autre moitié des locataires.

Bien que ce parc de logements soit privé (et entende le rester) les collectivités locales sont de plus en plus souvent alertées par des évolutions inquiétantes :

- charges de copropriété en augmentation constante, voire en dérive ;
- importants travaux d'entretien devenus nécessaires, mais difficiles, parfois même impossibles à faire voter ;
- impayés de charges de plus en plus importants ;
- mises en location problématiques (marchands de sommeil, sur-occupation), etc.

Face à ces évolutions qui peuvent avoir des conséquences importantes sur la vie locale, les collectivités s'interrogent de plus en plus : « *Comment aider efficacement les copropriétés et les copropriétaires pour* ***prévenir, enrayer,*** *ou* ***guérir*** *les difficultés de plus en plus nombreuses* ? ».

Certes, elles connaissent les dispositifs « lourds » existants (plans de sauvegarde, OPAH copropriétés dégradées ; administrateurs judiciaires dits « *article 29-1* »). Mais précisément, elles ont pu s'apercevoir non seulement de la limite de ces dispositifs (on intervient souvent quand il est déjà trop tard), mais aussi de leur coût important.

Les collectivités locales sont, pour ces raisons, de plus en plus à la recherche d'une part de dispositifs préventifs ou précoces peu coûteux, d'autre part de dispositifs curatifs mieux adaptés.

Voici pourquoi – travaillant avec de nombreuses communes ou collectivités depuis maintenant 25 ans et ayant mis en place (avec elles et d'autres partenaires) des dispositifs d'aides et d'interventions diversifiés et adaptés à tous les types de problèmes rencontrés – nous avons décidé de rassembler ces dispositifs dans une série de fiches spécifiques que nous avons appelée :

« ***La boîte à outils pour les collectivités*** ».

Ces fiches synthétiques sont précisément organisées selon les trois niveaux d'intervention recherchés par les collectivités :

- dispositifs préventifs et actions de formation ;
- dispositifs d'intervention précoce ;
- dispositifs curatifs « accompagnés ».

1 Formations spécifiques pour les agents des collectivités territoriales

Les **62 mesures nouvelles introduites dans la loi du 10 juillet 1965 par la loi ALUR** va renouveler le fonctionnement des copropriétés, et de fait les modalités de l'intervention publique en copropriétés fragiles ou en difficulté. Il est important pour les agents territoriaux, de **se former sur ces nouveautés**, notamment à la nouvelle disposition, introduite grâce à l'ARC, donnant la possibilité aux collectivités territoriales de déclencher la procédure d'alerte des copropriétés. D'autres thématiques, telles que l'accompagnement à la rénovation globale et énergétique, faciliteront le travail quotidien des agents, qu'ils appartiennent au service habitat, juridique ou foncier.

L'ARC anime annuellement plus de 20 formations professionnelles de tous types, grâce à son **Institut de formation professionnelle, "Copropriété et Formation"**. Nous accompagnons, avec notre expertise et notre ingénierie de formation, des agents de collectivités (Conseils Régionaux, Départementaux, Communautés d'Agglomération, Mairies, etc.) sur 3 axes principaux :

1. **Le fonctionnement global de la copropriété** : les instances, la gestion, la trésorerie et la gestion comptable, le traitement des impayés, etc. (cf. module n°1, verso) ;
2. L'accompagnement des copropriétés fragiles : les dysfonctionnements des copropriétés et **l'intervention publique en habitat privé** (cf. module n°2, verso) ;
3. **La rénovation globale et énergétique** des copropriétés et les économies d'énergies et d'eau (cf. module n°3, verso).

A partir de ces grands axes, nous proposons des **plans de formation "sur mesure"**, que nous ajustons aux besoins identifiés, en prenant en compte :

- le public cible : expérience et compétences initiales sur le sujet demandé, grâce à un questionnaire préliminaire ;
- le degré d'approfondissement souhaité ;
- les problématiques propres au territoire concerné, en intégrant l'étude de cas concrets similaires ;
- les attentes et l'expérience du groupe de stagiaires afin de faciliter l'échange de bonnes pratiques.

Fiche 1

Publics cibles : Chargé(e)s habitat / logement / urbanisme, Services juridiques, Services fonciers, Conseillers ALEC / EIE

Module n°1 : Les clefs de la copropriété après la loi ALUR, dynamiques et contexte décisionnel

- Le fonctionnement de la copropriété : en théorie, mais surtout en pratique ;
- Les règles à connaître, les obligations, etc. ;
- Les acteurs de la copropriété : leur rôle, leurs pouvoirs et les limites de leurs pouvoirs ;
- Les apports de la loi ALUR pour les collectivités et les copropriétés ;
- Comment communiquer au sein d'une copropriété ?
- Comment intervenir et accompagner une copropriété dans son projet ?
- Les travaux en copropriété.

Module n°2 : L'intervention dans les copropriétés en difficulté (ou fragiles)

- Rappels des dispositifs existants d'intervention en copropriété : aspects règlementaires et pratiques ;
- Comment orienter les copropriétés ? Vers quels dispositifs ?
- Mieux comprendre l'importance des acteurs en copropriété et leurs rôles respectifs ;
- Connaître les situations problématiques en copropriété et savoir débloquer certaines situations ;
- Comprendre l'impact de l'intervention publique : se méfier des dérives et des éventuels « *effets pervers* » en copropriété.

Modules n°1 et n°2 : nos références

« Les copropriétés fragiles et en difficulté après la loi ALUR : et maintenant ? » journée de formation et d'échanges avec les élus, les agents des collectivités et les opérateurs de l'habitat privé, 2014

« Les clés de la copropriété pour les collectivités: savoir intervenir, comprendre les dynamiques et le contexte décisionnel », Formation des agents de différentes collectivités, 2013

« L'accompagnement préventif des nouvelles copropriétés », formation des agents de la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune, 2013

« Les clés de la copropriété : comprendre les dynamiques et la réalité du fonctionnement des copropriétés », formation à destination des agents de Lille Métropole, des Communes de la Métropole et des partenaires publics, 2013

« L'analyse comptable et le traitement des impayés en copropriété », formation des agents de la Communauté d'agglomération des Lacs d'Essonne, GIP Grigny, Viry-Châtillon, 2013

« La copropriété : Fonctionnement général et financier », formation des agents du Conseil Général du Val-de-Marne, 2012.

« Fonctionnement et dysfonctionnements de la copropriété, et intervention publique en copropriété », formation des agents de Plaine Commune, 2009

Module n°3 : Le Grenelle et les copropriétés, rénovation énergétique et développement durable

- Point sur la réglementation et les dispositions concernant les économies d'énergie et la rénovation énergétique en copropriété : quelles obligations pour les copropriétés ?
- Rappel des articles de loi et des décrets « *Grenelle* » concernant la copropriété ;
- Les financements dédiés à la rénovation énergétique des copropriétés : qu'en penser ? Comment les intégrer dans un projet cohérent et global ?
- Comment mobiliser les acteurs de la copropriété autour d'un projet ambitieux ?
- Que penser de la précarité énergétique en copropriété ?

Modules n°3 : nos références

« Travaux et rénovation énergétique en copropriété », formation à destination des agents de Lille Métropole, Communauté d'Agglomération Lille Métropole, des Communes de la Métropole et des partenaires publics, 2013

« Le bilan initial de copropriété », formation pour Habitat et Développement, 2013

« Favoriser la rénovation énergétique en copropriété » formation échanges pour les collectivités organisée sous l'égide de l'Arène Île-de-France et de la SEM Energie Posit'if'

« Les économies d'énergie en copropriété », formation des agents du service « habitat privé » du Conseil Régional d'Île-de-France, 2008

« Copropriété : le temps des économies et du développement durable », formation des Conseillers Info Energie (CIE) d'Île-de-France, 2008

2 Mise en place d'un programme local de formations en direction des copropriétaires

Les collectivités locales sont souvent sollicitées par les copropriétaires sur des questions relatives à la copropriété. Néanmoins, les services dédiés à l'habitat n'ont pas forcément vocation à répondre à ces demandes, ni les moyens humains nécessaires pour cela.

Face à cette absence de recours local, et face aux complexités croissantes des règles concernant la copropriété, les copropriétaires – surtout les plus modestes – finissent par se démotiver, ce qui les conduit à prendre une certaine distance avec leur copropriété : ***ils deviennent alors spectateurs, au lieu d'être les acteurs de la gestion de leur copropriété.***

Ces situations fragilisent les copropriétés dans leur ensemble et conduisent à des difficultés parfois importantes : absence de maîtrise des charges, augmentation des impayés, absentéisme en assemblée générale, etc.

I. Comment intervenir efficacement ?

Une intervention efficace passe par la mise en place de séances de formation et d'information permettant :

- d'aider les **copropriétaires et résidents** à mieux comprendre le fonctionnement de la copropriété ;
- d'aider les **conseillers syndicaux** à mieux remplir leur rôle d'assistance et de contrôle du syndic par une transmission de connaissances et de compétences appropriées ;
- d'aider les **syndics bénévoles** et les **responsables d'ASL** à améliorer leurs connaissances concernant la gestion et les règles d'une comptabilité normalisée, afin d'assurer une gestion plus saine, plus sécurisée, et plus efficace de leur copropriété ou ASL.

II. L'intérêt de cette intervention

Cet outil d'accompagnement se caractérise par la mise en place de sessions thématiques et pratiques de formations en direction des copropriétaires, des conseils syndicaux mais également des syndics bénévoles et responsables d'ASL.

L'objectif est de leur permettre d'acquérir d'une part, des nouvelles connaissances sur la copropriété en général et d'autre part, des compétences leur permettant de s'investir pleinement dans leur copropriété.

L'intérêt de ces formations est non seulement de permettre aux participants de prendre conscience de ce qu'ils peuvent apporter à leur copropriété, mais aussi d'échanger, et de mutualiser leurs savoirs et expériences.

Ces échanges permettent alors de créer une dynamique locale, notamment entre la collectivité et les copropriétaires. Au-delà de l'intérêt d'accompagner les copropriétés par des actions de formation, cet outil permet aux collectivités d'affiner leur connaissance des besoins et des problèmes locaux (niveau des charges, difficultés rencontrées avec certains cabinets ou certaines entreprises, etc.).

III. Modalités

Ces sessions se déroulent en soirée. Elles sont organisées en général par quartier, pour privilégier la proximité et s'adapter à la configuration des copropriétés (nouvelles copropriétés, grands ensembles avec beaucoup de services, petites copropriétés de centre-ville, etc.).

Notre premier objectif sera d'identifier avec la collectivité les besoins et particularités locales en terme d'accompagnement. Nous constatons, à titre d'exemple, que ces besoins varient d'une collectivité à une autre, allant d'une intervention semestrielle à des interventions mensuelles.

Les étapes de notre intervention

ÉTAPE 1

- **Aider la collectivité à identifier les besoins spécifiques en terme de formation pour accompagner et sensibiliser les copropriétaires.**

ÉTAPE 2

- **Proposer un cycle de soirées thématiques adapté au public identifié (définition des thèmes privilégiés et des publics visés pour chaque soirée).**

ÉTAPE 3

- **Organiser et animer ces soirées thématiques à partir de supports de formation pédagogiques.**

ÉTAPE 4

- **Rédiger un bilan avec d'éventuelles orientations d'intervention à l'attention de la collectivité.**

3 Accompagnement des nouvelles copropriétés

Lors de mises en copropriété mais surtout à l'issue de la construction de nouveaux immeubles vendus en VEFA, nous avons constaté plusieurs types de problèmes qui peuvent, dès le départ, fragiliser ces nouvelles copropriétés :

- Des syndics provisoires, imposés de fait par le promoteur, et étant évidemment de parti pris lorsqu'il s'agit, pour les copropriétaires, de faire valoir leurs droits face au promoteur (problèmes de la mise en jeu des garanties pour reprendre les malfaçons, par exemple).
- Des copropriétés composées majoritairement d'investisseurs, où les copropriétaires occupants ont du mal à s'imposer face à un syndic qui détient souvent de nombreux mandats de gérance et qui fait « *la pluie et le beau temps* ».
- Des copropriétaires primo accédants qui ont peu de notions sur le fonctionnement de la copropriété, et qui sont souvent les plus fragiles.

I. Comment intervenir efficacement ?

Nous avons pu constater que lorsque ces copropriétés ne sont pas prises en main dès le départ par les copropriétaires, elles peuvent rencontrer rapidement des dysfonctionnements qui se traduiront par des charges non maîtrisées, par l'apparition d'impayés de charges, par une dégradation du bâti et un désintérêt des copropriétaires.

Il est donc essentiel d'intervenir dès la première assemblée générale qui est le premier « acte de vie » du syndicat des copropriétaires et c'est à ce moment-là que seront prises les premières décisions relatives à la mise en route du fonctionnement de la copropriété (désignation du syndic, élection du conseil syndical, budget, contrats). La collectivité locale peut être un partenaire de ces nouvelles copropriétés afin de leur permettre de démarrer dans les meilleures conditions.

II. Modalités

Afin d'accompagner au mieux ces nouvelles copropriétés, nous proposons aux collectivités un outil de prévention en quatre étapes :

- ***Aider la collectivité à la mise en place d'une convention entre elle et le promoteur, ou le bailleur social qui va vendre des appartements***. L'objectif de cette convention est de permettre à la collectivité d'être associée aux différentes étapes de la mise en fonctionnement de la copropriété (droit de regard sur le règlement de copropriété, présence à la première assemblée générale, discussion sur le choix du syndic proposé par le promoteur etc.).
- ***Elaborer un guide pratique et pédagogique en direction des copropriétaires sur le fonctionnement général de leur nouvelle copropriété.*** L'objectif de ce guide est de sensibiliser les copropriétaires au fonctionnement de la copropriété, en leur rappelant la façon dont ils peuvent s'impliquer dans la vie de leur copropriété.
- ***Accompagner le syndicat des copropriétaires lors de la première assemblée générale.*** L'objectif est d'expliquer aux copropriétaires les étapes essentielles de leur première assemblée générale, mais également de les sensibiliser sur le rôle et l'importance des trois organes de gestion (assemblée générale, conseil syndical et syndic).
- ***Assister le conseil syndical nouvellement élu afin de lui permettre de prendre en main sa mission.*** En effet, le conseil syndical est un organe de gestion essentiel au bon fonctionnement d'une copropriété. L'objectif, lors d'une séance de travail avec ce premier conseil syndical, sera de préparer les copropriétaires nouvellement élus à leur rôle d'assistance et de contrôle du syndic, ainsi qu'à l'importance du suivi de la gestion de leur copropriété. Il devra aussi être préparé à la reprise des malfaçons dans les nouvelles constructions afin d'assurer la pérennité de l'immeuble.

Les étapes de notre intervention

Préparer

- **Assister la collectivité pour la mise en œuvre d'une convention entre elle et le promoteur (ou le bailleur social).**

Sensibiliser

- **Elaborer un guide pratique et pédagogique sur la copropriété et en direction des copropriétaires qui sera distribué lors de la 1ère assemblée générale.**

Informer

- **Assister la copropriété lors de la 1ère assemblée générale et explication des étapes importantes de la mise en copropriété aux nouveaux copropriétaires.**

Motiver

- **Accompagner et former le conseil syndical élu lors de la 1ère assemblée générale afin de le préparer à son rôle d'assistance et de contrôle de la gestion.**

4 Aide à la mise en place d'une « commission locale de la copropriété »

Depuis plusieurs années, l'ARC a développé une expérience de terrain grâce à deux axes d'intervention :

- Notre **action associative**, en apportant toute l'aide et l'assistance nécessaire pour accompagner et défendre les copropriétaires (conseils syndicaux et syndics non professionnels) ;
- Notre **action en tant qu'opérateur** auprès des collectivités territoriales, notamment dans le cadre de dispositifs d'intervention publique dans l'habitat privé (plan de sauvegarde, opération programmée d'amélioration de l'habitat, etc.).

Cette expérience, nous a montré qu'il est **indispensable de travailler en partenariat avec tous les acteurs et les professionnels impliqués** pour intervenir « intelligemment » en copropriété. En effet, la collaboration nous permet de déterminer ensemble comment mieux agir dans l'intérêt des copropriétaires.

I. Mettre en place une commission locale de la copropriété

Afin de répondre à ce besoin de travail coopératif, les collectivités peuvent mettre en place une commission locale de la copropriété, **lieu privilégié de la concertation des acteurs du territoire** qui aura pour objectifs de :

- **faciliter et améliorer les relations entre les professionnels** intervenant au cours du parcours d'acquisition d'un bien en copropriété (promoteurs, agences immobilières, notaires et syndics) ;
- **faire remonter aux collectivités territoriales les difficultés ou blocages** rencontrés par les copropriétés, via leurs syndics et/ou leurs conseils syndicaux, concernant par exemple l'entretien du bâti, les impayés, les marchands de sommeil, etc. ;
- **améliorer la mise à disposition des informations en direction des copropriétés** et des copropriétaires, notamment pour mobiliser des dispositifs d'aides existants, ainsi que pour faciliter la mise en œuvre d'outils de financement type prêts collectifs pour les copropriétés, etc. ;
- **faciliter le traitement des difficultés rencontrées par certaines copropriétés** avec les délégataires de services publics ou régies.

Ainsi, la commission locale de la copropriété permettra d'**éviter la fragilisation des copropriétés ou leur dégradation** en mettant en œuvre une dynamique pour traiter les blocages qu'elles peuvent rencontrer.

II. Se faire accompagner par l'ARC

L'ARC propose d'aider la collectivité territoriale à **mettre en place et à animer** la commission locale regroupant :

- les professionnels de l'habitat (agences immobilières, syndics, notaires, promoteurs),
- les associations d'usagers locaux,
- les représentants des syndicats des copropriétaires,
- les délégataires de service public et/ou fournisseurs d'énergie,
- les représentants des services logement et sociaux locaux.

Naturellement, nous proposons à la collectivité de faire nous-mêmes partie de la commission, afin d'alimenter les échanges par notre connaissance des dispositifs propres à la copropriété, et, selon les situations, de notre connaissance des copropriétés du territoire.

III. Les étapes de notre intervention

Après avoir identifié l'ensemble des partenaires intéressés, nous mettrons en place des règles de fonctionnement spécifiques à cette commission locale, ainsi qu'un programme de travail.

Pour chaque territoire nous identifierons les **thématiques prioritaires** de la commission, comme par exemple :

- nouveaux copropriétaires et copropriétés nouvelles ;
- copropriétés sans syndic ;
- précarité énergétique et rénovation énergétique, etc.

Effectuer un diagnostic territorial

- **Recenser les acteurs locaux** susceptibles d'être membres de la commission locale : identifier leurs difficultés, leurs besoins et leurs attentes concernant la commission.
  Nos outils : cartographie d'acteurs, fiches « acteurs » stratégiques
- **Identifier les thématiques prioritaires** du territoire suite à la rencontre des acteurs

Echanger / se concerter

- Appuyer la collectivité dans la **définition d'un programme de travail de la commission** selon :
  - les thématiques prioritaires du territoire
  - les attentes
  - les disponibilités
- **Participer à l'animation de la commission** afin de définir un **programme d'actions et d'engagements** précis

Améliorer

- **Suivre et diffuser les actions et projets**
- **Mettre en œuvre les actions de prévention,** de sensibilisation, d'information, de formation, issues des échanges lors de la commission
  Nos outils : voir les outils de prévention développés par l'ARC (cf. Fiche 1, 2, 3 et 5)

5 Aide à la création d'un observatoire local des charges de copropriété

Suite au rapport du président de l'ANAH remis en janvier 2012 au ministre du Logement, l'ANAH a décidé de financer (à hauteur de 50 %) les actions des collectivités qui souhaitent mettre en œuvre une veille et une observation des copropriétés (VOC) sur leur territoire. Cet observatoire doit notamment porter une attention particulière au niveau des charges de copropriété.

I. Pourquoi avoir une connaissance du niveau des charges d'une copropriété ?

Cette connaissance est essentielle pour tous :

- pour les **acquéreurs**, car elle leur permet d'évaluer le niveau des charges communiqué au moment de l'acquisition et de comparer ce niveau par rapport à une moyenne locale ;
- pour les **collectivités**, car elle permet de repérer les problèmes et d'anticiper : un niveau de charges élevé (par rapport à un immeuble type de même catégorie) est souvent signe de dysfonctionnements et de fragilité pour une copropriété ; une dérive du niveau des charges va immanquablement provoquer des difficultés pour certains copropriétaires, donc pour la copropriété dans son ensemble.

Il est donc très important pour les collectivités qui souhaitent mettre en œuvre une veille de l'habitat privé sur leur territoire, de prendre en compte **l'indicateur du niveau des charges de copropriété**.

II. Un observatoire comme outil d'alerte et de dialogue entre les acteurs locaux

En intégrant le niveau des charges de copropriété dans un observatoire local, une collectivité va pouvoir utiliser cet indicateur à plusieurs fins :

- identifier les copropriétés où le niveau des charges semble problématique et contacter les instances de la copropriété (conseil syndical, syndic) pour les alerter à ce sujet ;
- dialoguer avec les copropriétaires pour les inciter à mettre en œuvre les actions nécessaires pour maîtriser les charges qui se sont révélées – sans explication valable – plus élevées que la moyenne locale ;
- dialoguer avec les professionnels du territoire (artisans, entreprises de proximité mais aussi syndics) qui pourraient être incités à développer une offre de prestations adaptée aux copropriétés et à leur besoin de maîtrise des charges.

III. OSCAR : L'observatoire des charges de l'UNARC

Depuis 2009, face à l'absence de données fiables concernant le niveau des charges de copropriété, l'UNARC a lancé OSCAR, son propre observatoire des charges.

Les données de cet observatoire sont entièrement fonction des caractéristiques propres de la copropriété, c'est-à-dire selon : sa taille (nombre de lots), sa localisation (région parisienne ou non), son mode de gestion (syndic professionnel ou non), ses services et équipements (gardiennage, chauffage collectif, ascenseurs, parkings, etc.).

Cet observatoire a très vite été rejoint par l'observatoire du groupe « Le Particulier » qui a pu valider sa pertinence.

IV. L'aide que l'ARC peut apporter aux collectivités

L'ARC propose aux collectivités locales qui le souhaitent d'extraire les données pertinentes au niveau local de la base de données OSCAR afin de mettre en place leur propre OSCARVILLE, et de mettre à disposition des outils d'observation et de veille mis en place par les collectivités. Cela permet aux acteurs locaux et aux copropriétaires :

- de comparer le niveau des charges d'une copropriété, par rapport à une moyenne locale ;
- d'identifier, poste par poste, les dépenses les plus sensibles de la copropriété grâce à des indicateurs de confiance ;
- d'identifier les postes problématiques sur lesquels la copropriété doit intervenir en priorité.

Fiche 5

AIDE A LA CONSTRUCTION D'UN OUTIL D'OBSERVATION DES CHARGES AU NIVEAU LOCAL

1. Extraction des données pertinentes pour une comparaison locale

- Présentation, aux services de la collectivité, de l'observatoire des charges OSCAR et de la façon dont les données sont récoltées, recensées, analysées puis présentées ;
- Information sur les données statistiques disponibles spécifiques au territoire concerné et pouvant contribuer à l'alimentation d'OSCARVILLE ;
- Accompagnement des agents de la collectivité sur la façon dont les informations issues de l'observatoire local OSCARVILLE peuvent être interprétées et utilisées pour un repérage simple par la collectivité.

2. Consolidation statistique des données extraites

- Définition d'un niveau de comparaison pertinent pour développer un outil d'observation local OSCARVILLE à partir de la base de données d'OSCAR, en concertation avec les agents de la collectivité ;
- Consolidation statistique des données utilisables sur le territoire ;
- Accompagnement des agents de la collectivité à l'alimentation d'un observatoire local OSCARVILLE à partir des données relatives aux copropriétés.

3. Formation des agents de la collectivité à l'utilisation de l'observatoire OSCARVILLE

Formation de tous les agents susceptibles d'utiliser cet outil d'observation local à :

- la compréhension de la base de données OSCARVILLE, à l'utilisation et à l'interprétation des données mises à disposition ;
- la comparaison du montant des charges d'une copropriété aux données moyennes issues de la base de données mise à disposition ;
- l'ajustement des données brutes à une réalité de fonctionnement selon les spécificités connues de la copropriété (ou selon des informations complémentaires à rechercher) ;
- l'initialisation d'actions de maîtrise des charges (grâce au comparateur d'amplitude des contrats proposé par OSCARVILLE notamment).

6 Intervention précoce dans les copropriétés : diagnostic des dysfonctionnements des copropriétés fragiles

I. L'intervention curative dans les copropriétés en difficulté : état des lieux

Depuis l'instauration de la notion juridique de « copropriété en difficulté » en 1994 (loi Habitat), les pouvoirs publics ont progressivement pris en compte l'importance du traitement des copropriétés en difficulté et interviennent ainsi de manière curative avec la mise en œuvre de plans de sauvegarde et d'OPAH copropriétés dégradées.

Cependant, le traitement de ces copropriétés en difficulté peut s'avérer long, coûteux, et insuffisamment efficace notamment lorsque les problématiques sont trop lourdes et les difficultés trop avancées.

Il faut pouvoir intervenir avant que les copropriétés ne basculent dans les grandes difficultés, de façon précoce. La prise en charge rapide de certains dysfonctionnements identifiés de façon précoce permet effectivement d'éviter l'apparition de désordres plus importants et plus difficiles à résorber.

Les différents leviers d'action doivent ainsi être identifiés le plus tôt possible pour rétablir ce qui pourrait être appelé des « équilibres » au sein du syndicat des copropriétaires et retrouver une régulation autonome.

L'objectif d'une intervention précoce est ainsi de donner à la copropriété la possibilité d'opérer son redressement seule (maîtrise des charges ; soutien au changement de syndic ; accélération des procédures de traitement des impayés, etc.).

II. Une intervention précoce, mais comment ?

Pour que la collectivité locale – qui ne peut s'appuyer sur aucun cadre d'intervention quand la situation n'est pas encore dégradée – puisse assister et soutenir les copropriétés fragiles de son secteur, il est nécessaire de proposer une intervention précoce conjointe (copropriété et collectivité).

Une « convention » entre la collectivité et la copropriété pourra ainsi être proposée afin de définir les engagements de chacun pour assurer l'efficacité du partenariat mis en place. Dans ce protocole « incitatif et participatif », en contrepartie d'un financement, la copropriété doit s'engager notamment à participer à la réalisation d'un diagnostic de gestion et de fonctionnement, et à suivre l'application des préconisations issues de ce diagnostic. Celui-ci pourra, par exemple, être validé par l'assemblée générale avant le début de l'intervention.

Deux types de diagnostics, dont la méthodologie a été normalisée, sont ainsi proposés par l'ARC. Ils permettent le repérage des dysfonctionnements et de leurs causes, proposent des préconisations pour y remédier, mais aussi sont l'occasion pour les conseils syndicaux de se former, se structurer et de mettre en place des programmes de maîtrise des charges.

1. Le diagnostic global de gestion

Objectifs : Repérage et identification des **difficultés et dysfonctionnements** dans la gestion (analyse des modes de gestion, des principaux postes de charges et d'éventuelles dérives, de la situation financière de la copropriété, etc.) ; élaboration de **préconisations** à mettre en œuvre de façon concertée par le conseil syndical, le syndic et l'ensemble des copropriétaires pour favoriser le retour à une gestion saine et retrouver ou maintenir un équilibre ; élaboration d'une stratégie globale pour une meilleure maîtrise des charges sur le long terme.

2. Le contrôle spécifique du traitement des impayés de charges

Objectifs : Analyse générale de la situation des impayés de charges et des modalités de recouvrement, proposition d'outils pour améliorer le recouvrement des charges (amiables et/ou judiciaires), analyse approfondie des dossiers avec recommandations individualisées adaptées aux caractéristiques propres à chacun.

LE DIAGNOSTIC DE GESTION : UN DIAGNOSTIC COMPLET ET NORMALISÉ

Phase 1 : Préparation du diagnostic

État des lieux : description de la copropriété, de son organisation et de son fonctionnement, de ses évènements marquants, du contexte immobilier et urbain, etc.

Première prise de contact avec la copropriété et ses représentants, demande des premiers documents nécessaires à la préparation du diagnostic :

- Identification des différents acteurs de la copropriété et information concernant le cadre d'intervention, et la démarche proposée ;
- Description générale de la copropriété dans son environnement urbain ;
- Étude des documents de base : règlement de copropriété, procès-verbal d'assemblée générale, annexes financières, etc.

Phase 2 : Diagnostic et rapport

Réalisation du diagnostic sur la base des documents comptables et juridiques de la copropriété, **en présence du conseil syndical**, chez le syndic.

Objectif : analyse des documents relatifs à la copropriété, identification des questions à se poser, élaboration de préconisations de redressement et formation des membres du conseil syndical au suivi de la gestion.

Livrable : rapport écrit avec analyse du fonctionnement de la copropriété, des principaux postes de charges, des comptes de bilan et des grands équilibres financiers, formulation de préconisations à mettre en œuvre pour l'amélioration du fonctionnement de la copropriété.

Phase 3 : Restitution du diagnostic

Présentation du diagnostic au conseil syndical, au syndic ainsi qu'à la collectivité locale avec proposition de résolutions à mettre à l'ordre du jour de l'AG si nécessaire.

Livrable : réalisation d'une synthèse diffusable aux copropriétaires.

LE CONTROLE DES « IMPAYÉS » : UN DIAGNOSTIC CIBLÉ

Phase 1 : Préparation du contrôle des impayés

Prise de contact et état des lieux

- Prise de contact avec les représentants de la copropriété et information concernant le cadre d'intervention, et la démarche proposée ;
- Demande, au conseil syndical, des documents nécessaires à la préparation du diagnostic effectué chez le syndic.

Phase 2 : Réalisation du contrôle des impayés

Réalisation d'un diagnostic approfondi, chez le syndic, en présence du conseil syndical, des méthodes de recouvrement des charges, et de l'état de suivi du contentieux de la copropriété.

Objectif : accompagnement du conseil syndical dans le repérage des causes et des conséquences de l'endettement du syndicat des copropriétaires puis dans la mise en place d'un travail de redressement.

Livrable : rapport écrit avec analyse individuelle des dossiers, formulation de préconisations générales sur les modalités de recouvrement, et de préconisations spécifiques pour chaque dossier.

7 L'audit partagé : savoir accompagner les copropriétés dans leurs travaux de rénovation, y compris énergétiques

Avec l'augmentation du coût des énergies, il devient essentiel, notamment pour les copropriétés fragiles, de mieux maîtriser les charges d'énergies en **envisageant l'amélioration énergétique du bâti et des équipements.**

Pour répondre à ces questions, nombreux sont ceux qui pensent qu'il est suffisant de se lancer dans des « audits » (obligatoires - comme l'audit énergétique pour les copropriétés de plus de 49 lots - ou non).

Or, ceci est à la fois exact et inexact : en effet, nous constatons que trop d'audits - même très bien faits - ne débouchent sur aucun travaux ou débouchent sur des travaux « évidents » et rejoignent dans un placard les études déjà faites, et souvent financées inutilement.

I. Les quatre conditions d'un audit énergétique efficace

Nous avons beaucoup étudié ces questions et nous avons conclu que, pour qu'un audit soit efficace, il fallait la **réunion de quatre conditions :**

1. Il faut tout d'abord que le **conseil syndical** - dans son ensemble - **soit le moteur de la démarche** et puisse participer à la définition du contenu de l'audit et de ses objectifs.
2. Il faut ensuite que la **copropriété soit en état de « bon fonctionnement »**. Inutile, en effet, de s'engager dans des audits si la copropriété n'a pas résolu les problèmes de base qui peuvent être les siens (charges trop élevées, impayés non maîtrisés, etc.)
3. Il faut que toutes les compétences nécessaires à l'audit soient réunies au sein de **l'équipe d'audit**, qui doit être composée d'un thermicien, d'un architecte et d'un ingénieur financier.
4. Enfin, pour que les auditeurs soient les plus efficaces possible une fois l'audit lancé, il faut qu'ils soient **aidés et accompagnés par le conseil syndical**.

II. Nos propositions d'intervention

C'est pourquoi, pour soutenir les collectivités souhaitant mieux accompagner les copropriétés dans leurs travaux de rénovation énergétiques, l'ARC recommande:

1. la mise en place d'une **démarche globale** dans l'accompagnement des copropriétés, allant au-delà de l'audit règlementaire (cf. Outils n°1, ci-dessous),
2. la mise en place d'une **Commission des acteurs de la rénovation énergétique**, afin de réfléchir aux moyens d'action territoriale (cf. Outils n°2),
3. la **formation** des agents territoriaux et des conseillers ALEC /EIE (cf. fiche n°1) et la formation des copropriétaires (cf. fiche n°2).

Outils n°1 : une démarche globale de rénovation énergétique, incluant un « audit global partagé »

L'ARC propose de mettre en place un accompagnement complémentaire à l'audit réglementaire, par la mise en place d'une démarche globale et participative.

Celle-ci s'appuie sur la réalisation d'un Bilan Initial de Copropriété (B.I.C) et d'un « audit partagé », c'est-à-dire un état des lieux de la copropriété du point de vue technique, énergétique mais aussi du point de vue de la gestion et sous l'angle socio-économique. Au-delà de la réalisation d'un audit répondant aux obligations légales, celui-ci qui permet à la copropriété :

- d'initier une dynamique pérenne au sein de la copropriété pour favoriser les décisions difficiles ;
- d'accompagner les copropriétés dans la mise en œuvre d'un plan de financement complet et adapté ;
- de diminuer le coût de l'audit en prenant en charge une partie du travail préalable de collecte d'information (par le biais du B.I.C.).

Voici, les étapes d'une démarche globale d'accompagnement à la réalisation de travaux de rénovation :

État des lieux de la copropriété avec le conseil syndical

- Bilan Initial de Copropriété (BIC) ;
- Mise à niveau ;
- Préparation d'un cahier des charges adapté.

Négociation d'un audit complet et PARTAGÉ

- Recensement de l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation d'un audit suite au BIC ;
- Accompagnement du conseil syndical à la recherche d'une équipe de techniciens réunissant les compétences nécessaires à la réalisation d'un audit de qualité ;
- Accompagnement du conseil syndical dans la négociation du coût de cet audit énergétique en fonction du travail préalable réalisé.

Mise en œuvre d'une communication efficace

- Organisation de la participation des copropriétaires au projet ;
- Prise en compte des réactions et échanges autour du projet et organisation de réunions spécifiques au sein de la copropriété ;
- Préparation des assemblées générales amenées à prendre des décisions, soit sur l'audit, soit sur une mission de maîtrise d'œuvre, soit sur la réalisation de travaux.

Outils n°2 : Une Commission « rénovation énergétique »

Pour accompagner les copropriétés dans leurs travaux de rénovation l'ARC propose de s'appuyer, de soutenir ou de **faire émerger les initiatives locales** à travers la création d'une Commission « rénovation énergétique ». Une telle commission vise à **réunir et mutualiser les compétences des différents acteurs** de la rénovation énergétique en copropriété.

Pour plus d'informations sur les étapes de notre intervention, nous vous conseillons de consulter la **fiche n°4 : *Aide à la mise en place d'une « Commission Locale de la copropriété ».***

8 Accompagnement à une mise en œuvre efficace de la procédure d'alerte en copropriété

La loi ALUR a permis de renforcer la procédure d'alerte en copropriété. Les nouvelles dispositions permettent notamment aux collectivités de déclencher cette procédure. Un nouveau seuil de 15% d'impayés de charges pour les copropriétés de plus de 200 lots est également introduit (toujours 25% pour les autres). Ces évolutions sont de nature à renforcer la capacité d'action des collectivités locales mais avant de lancer une telle procédure, il est important de bien en mesurer l'opportunité afin que la procédure d'alerte se révèle réellement bénéfique pour la copropriété. D'autres évolutions impulsées par la loi ALUR changent en profondeur l'usage et la portée de cette procédure.

I. Une procédure dont les collectivités territoriales peuvent désormais se saisir

- En cas d'absence de déclenchement de la part du syndic, **la loi ALUR élargit la liste des demandeurs aux collectivités locales ayant la compétence habitat**.
- Dans les autres cas de saisine (syndic, copropriétaires, fournisseur impayé etc.), la saisine déclenche obligatoirement **l'information des collectivités du lieu de situation de la copropriété**.

II. Une plus grande diversité de professionnels pour une intervention plus adaptée au fonctionnement de la copropriété

- Il est possible pour le juge de nommer une personne physique ou morale autre qu'un administrateur judiciaire si le professionnel justifie d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la situation. Cependant ces nouvelles dispositions doivent encore être complétées par décret. **Cette évolution améliore l'intervention du mandataire ad hoc mais celle-ci doit être néanmoins demandée et argumentée auprès du juge.**
- De nouveaux leviers seront à la disposition du mandataire ad hoc pour mener à bien sa mission, et dans ce cadre, la collectivité pourra inciter le mandataire ad hoc à s'en saisir. **Celui-ci pourra notamment plus facilement saisir le juge des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de sa mission.**

III. Des nouveautés de nature à accélérer le redressement de la copropriété :

- Avec la loi ALUR, le rapport du mandataire ad hoc est obligatoirement transmis aux collectivités.
- Les délais sont précisés à chaque étape de la procédure, ce qui est de nature à améliorer l'encadrement de la mission du mandataire ad hoc.

Par rapport à ces nouvelles possibilités d'actions, l'**ARC propose une mission d'accompagnement aux collectivités locales ainsi qu'une palette d'outils adaptés pour une mise en œuvre efficace de cette procédure.**

Cette mission permet aux collectivités de mieux se saisir de ces dispositions législatives nouvelles afin d'assurer une intervention préventive efficace et d'être accompagnées dans le déclenchement et le suivi de la procédure (analyse de l'opportunité de la saisine, choix d'un mandataire compétent et expérimenté à soumettre au juge ; définition d'une mission claire et adaptée à la situation de la copropriété, etc.).

	Quel accompagnement ?	Quels outils et quelle assistance ?
Information et sensibilisation	• Aider les collectivités à identifier, parmi les copropriétés repérées, celles pour lesquelles la procédure peut être déclenchée ; • Aider les collectivités à évaluer l'intérêt de la procédure par rapport à la situation de la copropriété ; • Informer les copropriétaires sur cette procédure, ses divers avantages et la façon de la mettre en œuvre ; • Informer les gros fournisseurs de la commune de l'existence de la procédure et de l'intérêt, pour eux, de la déclencher.	✓ Réalisation d'un pré-diagnostic simplifié de la copropriété pour valider l'intérêt de déclencher la procédure et pour définir les arguments nécessaires à la saisine du juge ; ✓ Assistance de la collectivité dans la compréhension et le déclenchement de la procédure
Désignation adaptée	• Assister le déclenchement de la procédure : - Motivation de la saisine du juge ; - Demande de nomination d'un professionnel compétent selon diagnostic de la copropriété (et non d'un administrateur judiciaire) ; - Proposition de cadrage de la mission confiée au mandataire.	✓ Réalisation d'un cahier des charges de mission du mandataire sur la base des conclusions du pré-audit pour motiver la saisine du juge ; ✓ Rédaction d'un argumentaire à l'attention du tribunal pour orienter l'ordonnance du juge sur les compétences requises du mandataire ad hoc et les préconisations attendues du rapport.
Contrôle des préconisations	• Assister les collectivités et le mandataire ad hoc lors de l'intervention et au cours de l'analyse et de la rédaction du rapport.	✓ Vérification du projet de rapport du mandataire ad hoc pour s'assurer qu'il formulera des préconisations opérationnelles et efficaces ; ✓ Assistance (notamment juridique) dans la rédaction des résolutions à proposer au vote de la prochaine assemblée générale de la copropriété.
Suivi des préconisations	• Accompagner le conseil syndical dans la préparation de l'assemblée générale suivant la remise du rapport du mandataire ad hoc ; • Accompagner la copropriété pour expliquer, lors de l'AG, les conclusions du rapport et les décisions à prendre qui y sont liées ; • Expliquer et restituer le rapport du mandataire ad hoc reçu par la collectivité ; • Suivre la bonne application des décisions prises en AG.	✓ Participation à la réunion du conseil syndical de préparation de l'assemblée générale ; ✓ Explications lors de l'assemblée générale ; ✓ Accompagnement du conseil syndical dans le suivi de la bonne mise en œuvre des décisions prises en assemblée générale ; ✓ Réalisation d'un bilan pour la collectivité sur l'avancement du redressement financier et de l'amélioration de la gestion de la copropriété.

9 Accompagnement des copropriétés dépourvues de syndic

1. Les copropriétés sans syndic

Il existe en France près de 400 000 petites copropriétés (copropriétés de moins de 10 « lots principaux », c'est-à-dire logements ou commerces).

En apparence faciles à gérer, elles fonctionnent souvent – pour diverses raisons – sans organe de décision (assemblée générale), de gestion (syndic) et de suivi/assistance à la gestion (conseil syndical).

C'est ainsi souvent un fonctionnement dit « minimal » qui est mis en place pour le paiement des factures (eau, électricité des parties communes, etc.) : un copropriétaire référent réceptionne les factures, et réclame les fonds nécessaires auprès des copropriétaires pour en assurer le paiement.

Cette organisation peut fonctionner, jusqu'à ce que survienne un « ***événement*** » : des travaux urgents à faire, un copropriétaire qui refuse de payer ses charges, un arrêté de péril, une occupation sauvage des parties communes, etc. C'est généralement à ce moment-là que les services de la collectivité (service de l'habitat, service de l'hygiène principalement) sont interpellés sur les difficultés de l'immeuble.

Pour résoudre les problèmes et éviter les « ***dérives*** », voire la mise en place d'une spirale de dégradation (travaux non faits ; impayés...), il devient alors indispensable de réorganiser la copropriété dans son fonctionnement et dans sa gestion.

2. Deux voies de légalisation de la situation

La remise en fonctionnement légal de la copropriété passe d'abord par la mise en place d'un syndic dit de « ***droit*** » qui assurera la gestion de la copropriété. Deux voies peuvent être envisagées :

- **Une voie de légalisation « progressive »** : un syndic professionnel ou bénévole sera élu par une assemblée générale convoquée dans les règles. Après notification du procès-verbal, une fois le délai de deux mois de contestation des décisions de l'assemblée générale passé, l'élection du syndic est définitive (application de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965).
- **Une voie de légalisation totale où aucune contestation n'est possible** : en cas de situations plus sensibles (difficulté d'obtenir la majorité nécessaire en assemblée générale, copropriétaires en opposition, possibilité d'un recours judiciaire, etc.) la mise sous administration provisoire sera la seule solution. Cette solution est à éviter autant que possible, compte-tenu du coût de l'intervention d'un administrateur judiciaire, mais c'est la seule qui ne pourra pas être contestée juridiquement.

3. Une stratégie de redressement adaptée à chaque situation

Fort de notre expérience d'accompagnement des petites copropriétés, de leur syndic bénévole et de leur conseil syndical, l'ARC propose d'aider les collectivités locales dans la remise en place d'un fonctionnement « ***normal*** » de ces petites copropriétés notamment dans le but d'engager les travaux nécessaires au bon entretien de l'immeuble.

Les moyens utilisés dépendront en partie de la situation originelle de la copropriété, mais également des objectifs à atteindre. Ainsi, au préalable de chaque intervention, un état des lieux dynamique de la copropriété et de ses besoins sera effectué pour élaborer des préconisations opérationnelles adaptées et définir la meilleure stratégie pour le redressement de la copropriété :

- mise en place d'un syndic bénévole sécurisé,
- mise en place d'un syndic professionnel,
- mise en place d'un administrateur provisoire.

PHASE PRÉALABLE : RENCONTRER LES COPROPRIÉTAIRES-RÉFÉRENTS EN PRÉSENCE DE LA COLLECTIVITÉ

Objectif : déterminer sur la base du pré-diagnostic, la solution la plus appropriée : mise en place d'un syndic bénévole, d'un syndic professionnel, ou d'un syndic judiciaire

1ère solution : Mise en place d'un syndic bénévole et assistance à la prise de gestion

a) Aide à la mise en place d'un syndic bénévole

- Identification du groupe de copropriétaires motivés qui sera en charge de la gestion bénévole ;
- Organisation de 2 réunions avec les copropriétaires identifiés pour définir les actions à mettre en œuvre et élaborer une feuille de route : élaboration du budget prévisionnel, de l'ordre du jour et de la convocation à la première assemblée générale.

b) Assistance au syndic bénévole et au conseil syndical

- Réunion de travail avec le syndic bénévole pour la mise en place d'une comptabilité normalisée ;
- Présence à la 1re réunion du conseil syndical, préparation de la 2nde réunion qui sera tenue par le conseil syndical ;
- Réunion de concertation et co-rédaction éventuelle d'un protocole d'accord avec les fournisseurs impayés.

2ème solution : Mise en place d'un syndic professionnel assisté d'un conseil syndical

a) Aide à la mise en place d'un syndic professionnel

- Assistance à la recherche d'un syndic professionnel ;
- Organisation d'une réunion avec les copropriétaires référents pour élaborer le budget prévisionnel, rédiger l'ordre du jour et la convocation de la première assemblée générale avec le syndic.

b) Aide à la mise en place d'un conseil syndical

- Organisation de réunions de formation destinées aux conseillers syndicaux et aux copropriétaires ;
- Préparation de la 1re réunion du conseil syndical : assistance à l'élaboration d'un ordre du jour et assistance concernant les actions à mettre en œuvre par le conseil syndical.

3ème solution Mise en place d'un syndic judiciaire (art. 47 du décret du 17 mars 1967)

a) Assistance à la collectivité pour la nomination d'un administrateur provisoire

Le mode d'emploi sera fourni à la collectivité :

- aide au cadrage de la mission ;
- aide à l'obtention d'une ordonnance adaptée à la mission.

b) Assistance à la « sortie » de l'administration et à la mise en place d'un conseil syndical

- Organisation d'une 1re réunion pour l'élaboration d'une feuille de route devant mener la copropriété à la remise en place d'un syndic professionnel ou bénévole ;
- Assistance éventuelle à la recherche d'un syndic professionnel ;
- Organisation d'une réunion avec le conseil syndical et l'administrateur provisoire pour préparer l'assemblée générale.

c) Accompagnement à la préparation de la convocation à l'assemblée générale qui sera en mesure de prendre les décisions nécessaires au fonctionnement de la copropriété :

- un programme travaux (assistance à l'élaboration d'un cahier des charges et à la recherche d'un maître d'œuvre) ;
- engagement de procédures contentieuses ; etc.

10 Accompagnement des copropriétés sous administration provisoire

I. La nouvelle possibilité de nomination d'un administrateur provisoire sur la base de l'« *article 29-1* » par les collectivités

Depuis 1994, les articles 29-1 à 29-5 de la loi de 1965 (modifiés et complétés par les articles 29-6 à 29-15 par la loi ALUR du 26 mars 2014) prévoient que, lorsqu'une copropriété a des difficultés à payer ses fournisseurs et/ou à faire face à l'entretien courant, le juge peut nommer un administrateur provisoire ayant pour mission de « ***redresser*** » la situation financière de la copropriété.

Outre le syndic et les copropriétaires – représentant au moins 15% des tantièmes – ce sont désormais également **le maire, le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat, le représentant de l'Etat et le mandataire ad hoc** (si la copropriété a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A à 29-1 C) qui peuvent saisir le juge aux fins de nomination d'un administrateur provisoire.

II. L'administration provisoire : un outil puissant aux résultats mitigés

L'administration provisoire (judiciaire) est un outil censé répondre aux « *déséquilibres financiers* » et aux dysfonctionnements des copropriétés. Cependant, il est régulièrement constaté les limites suivantes.

1. Des administrateurs qui ne sont pas toujours spécialisés

Ayant essentiellement des compétences en matière de liquidation d'entreprises, les administrateurs judiciaires ne sont pas des spécialistes de la copropriété. Vite dépassés par l'ampleur de la gestion de certaines copropriétés, ils se font d'ailleurs fréquemment assister par un syndic professionnel. Ils n'ont donc pas plus de compétences qu'un syndic mais peuvent prendre des décisions en l'absence de concertation avec les copropriétaires.

Même si la loi ALUR prévoit désormais que le juge puisse **nommer tout professionnel qui serait compétent pour administrer provisoirement la copropriété**, ces nouvelles dispositions nécessitent encore la publication d'un décret afin de préciser l'étendue des compétences de ces professionnels.

2. Une définition des missions parfois « floue »

Dans de nombreux cas, l'ordonnance du juge désignant l'administrateur est souvent imprécise dans la définition de la mission, voire inadaptée aux difficultés réelles de la copropriété.

À l'extrême, l'administrateur peut être un simple moyen pour l'ancien syndic de faire écran à sa gestion défaillante, l'administrateur ne faisant que constater les problèmes au lieu de mettre en évidence et de traiter les fautes et les carences. Les problèmes vont dès lors en s'amplifiant.

3. Des moyens limités malgré de nouveaux outils

De nouveaux outils ont été créés avec la loi ALUR tels que la **cession de biens appartenant au syndicat** (avec autorisation préalable du juge) pour apurer les dettes du syndicat, **l'abandon de créances** (à concurrence du montant des créances irrécouvrables) qui reste tout de même à l'appréciation du juge ou encore, la création de **l'administration provisoire renforcée**, qui permet à l'administrateur de conclure une convention avec un ou plusieurs opérateurs pour la réalisation d'un programme de travaux.

Néanmoins, ces outils restent encore limités et leur mise en œuvre devra être accompagnée pour assurer leur efficacité.

On constate que face aux phénomènes qui touchent une copropriété en difficulté (déficit chronique de trésorerie, manque d'entretien associé à des charges élevées, fuite des copropriétaires occupants les plus solvables, impayés importants etc.), l'administrateur judiciaire est presque autant démuni qu'un syndic « normal » pour traiter ces problèmes. Il ne peut être qu'un des maillons du redressement.

III. Une « *sortie* » de l'administration judiciaire à la fois aléatoire et difficile

Dernier problème, la « ***sortie*** » de l'administration provisoire peut s'avérer très difficile :

- les administrateurs demandent eux-mêmes la reconduction de leur mission au juge ;
- les copropriétaires ont beaucoup de mal à alerter les juges sur les carences de ces administrateurs, voire leurs erreurs ;

A noter : Les collectivités peuvent désormais, comme les copropriétaires, saisir le juge pour obtenir la modification ou la fin de la mission de l'administrateur provisoire.

IV. Un accompagnement nécessaire, voire indispensable

La nomination d'un administrateur provisoire présente des particularités paradoxales : alors qu'elle peut être nécessaire, elle s'avère coûteuse, parfois inefficace, et dégrade souvent plus la situation qu'elle ne la redresse.

Les nouvelles dispositions permettent de répondre à certaines difficultés mais doivent être accompagnées dans leur mise en œuvre pour garantir une bonne efficacité.

C'est pourquoi, l'ARC propose aujourd'hui aux collectivités locales une assistance pour les accompagner, avec les copropriétaires, dans la mise en place d'un administrateur provisoire ou dans son accompagnement.

Les étapes de l'accompagnement

1. Compréhension des causes et modalités de déclenchement de la procédure

- **Assistance à l'analyse des raisons qui ont conduit à la mise sous administration judicaire**

2. Accompagnement proposé en cas de relation partenariale possible

- **Étape préalable : point sur la mission en cours de l'administrateur (et confiée éventuellement à son syndic assistant), bilan sur les problématiques traitées et restant à traiter.**
  - **Si la mission confiée à l'administrateur n'est pas ou n'est plus adaptée au redressement de la copropriété :** redéfinition de la mission de l'administrateur provisoire en concertation et démarche auprès du juge pour obtenir une nouvelle ordonnance intégrant les ajustements nécessaires.
  - **Si les outils mobilisés et les actions menées par l'administrateur sont insuffisants ou manquent d'efficacité,** adaptation et optimisation des outils de redressement :
    - assistance à la renégociation des dettes ;
    - analyse de l'efficacité du traitement des impayés de charges et aide à la mobilisation de l'aide juridictionnelle ;
    - assistance à la mise en œuvre de la responsabilité des professionnels en cause dans le traitement de dossiers de la copropriété ;
    - assistance à la mise en place de dispositifs particuliers proposés par la collectivité.

2. Accompagnement en cas de relation compliquée

- **La collectivité locale ou les copropriétaires n'arrivent pas à avoir connaissance de l'état d'avancement du redressement de la copropriété, les actions de l'administrateur provisoire ne semblent pas favorables au redressement de la copropriété :**
  - Demande de communication du(ou des) rapport(s) de mission de l'administrateur provisoire ;
  - Assistance à l'analyse du(ou des) rapport(s) ;
  - Démarches auprès du juge pour solliciter, si nécessaire un ajustement des missions, un changement d'administrateur provisoire ou la fin de sa mission

3. Accompagnement des copropriétaires à la sortie de l'administration judiciaire

- **Suite à l'administration provisoire les copropriétaires peuvent se sentir désarmés pour la reprise d'une gestion « normale » de leur copropriété. Le risque est que l'éventuel redressement opéré ne soit pas pérenne.**
  - Assistance des copropriétaires à la compréhension du(ou des) rapport(s) de l'administrateur, des missions effectuées et des préconisations à mettre en œuvre ;
  - Assistance des copropriétaires et du nouveau syndic à la reprise d'une gestion adaptée et efficace.

11 Aide à la mise en place du dispositif de substitution partielle dans le cadre d'un partenariat collectivité / copropriété

I. Les travaux dans les copropriétés en pré-difficulté : des situations « bloquées »

L'un des cercles vicieux des copropriétés en pré-difficulté est celui-ci : malgré un besoin de travaux urgents, ceux-ci ont du mal à être réalisés car :

- soit les copropriétaires ne veulent pas voter des travaux lourds, malgré tout nécessaires, car ils savent qu'ils devront avancer la part des défaillants ;
- soit les travaux sont votés mais le syndic ne les engage pas faute de disposer de la totalité (ou presque) des fonds appelés ;
- ou bien pire encore, les travaux sont engagés mais ne peuvent être achevés, car l'entreprise ne peut être payée en totalité.

Dans tous les cas, la situation de la copropriété s'en trouve encore plus fragilisée.

II. Les travaux d'office : une intervention lourde pour la collectivité, difficile pour la copropriété

Jusqu'en 2007, la seule solution permettant de contourner cette situation consistait, pour le maire, à engager – suite à un arrêté – une procédure de travaux d'office qui permet à la collectivité de se substituer à la copropriété, en tant que maîtrise d'ouvrage, puis de récupérer les fonds engagés pour la réalisation des travaux auprès de chaque copropriétaire (par l'intermédiaire du percepteur).

Mais cette procédure :

- est lourde et complexe ;
- empêche le syndicat des copropriétaires de rester acteur de ses travaux (et de son redressement) ;
- déresponsabilise un certain nombre de copropriétaires quant à l'entretien de leur patrimoine ;
- prive éventuellement les copropriétaires de bonne foi du bénéfice de subventions.

III. La substitution partielle : « *la* » bonne solution pour tous

Pour éviter cette situation, depuis 2007, la procédure de substitution partielle permet à une collectivité (toujours suite à un arrêté municipal ou préfectoral) de se substituer **aux seuls copropriétaires « *défaillants* »**. Ce dispositif présente des avantages pour tout le monde :

- Pour la collectivité d'abord : la réalisation des travaux est assurée, ses arrêtés suivis d'effets, sans qu'elle n'ait à les commander ni à les engager, tout en ne préfinançant qu'une faible partie de leur montant ;
- pour le syndicat des copropriétaires ensuite : il reste maître d'ouvrage et les copropriétaires peuvent désormais voter les travaux sans craindre d'avoir à prendre en charge la quote-part des défaillants.

Depuis la loi ALUR du 26 mars 2014, si les travaux prescrits dans le cadre d'un arrêté municipal ne peuvent pas être réalisés à cause de copropriétaires défaillants, l'autorité publique peut décider d'appliquer une astreinte (de 1 000 € maximum par lot et par jour de retard) due par chacun des copropriétaires défaillants à compter de la mise en demeure adressée par le syndic de copropriété. L'application de l'astreinte et son recouvrement ne font pas obstacle à la substitution, par la collectivité, aux seuls copropriétaires défaillants mais elle s'ajoute, dans ce cas, aux créances résultant de la substitution.

IV. Pourquoi faut-il « *accompagner* » les copropriétés en cas de substitution partielle ?

Plusieurs années après son institution, on s'aperçoit - malheureusement - que ce dispositif est toujours peu mis en œuvre, car mal connu des collectivités comme des copropriétés et parfois toujours considéré comme trop « punitif ». Pourtant il est particulièrement adapté à un partenariat volontaire entre la collectivité et la copropriété. Le conseil syndical et le syndic ont, en effet, intérêt à faire connaître au maire les cas de blocage dans leur copropriété et à formuler une demande d'injonction de travaux, dans la mesure où celle-ci, grâce à la substitution, permettrait de trouver une issue à leur situation tout en ouvrant droit à certaines subventions.

C'est pourquoi l'ARC propose de mieux informer les copropriétaires sur l'intérêt de ce dispositif, et d'accompagner les collectivités, les conseillers syndicaux et les syndics dans le déclenchement et la mise en œuvre « ***partenariale*** » de cette procédure.

ACCOMPAGNEMENT A LA MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF DE SUBSTITUTION PARTIELLE

Étape 1 : La collectivité prend un « *arrêté* » :

- soit un arrêté de péril ;

- soit un arrêté relatif à la sécurité des équipements d'une copropriété ;

- (ou sollicite la préfecture pour un arrêté d'insalubrité)

Lorsque des travaux indispensables (péril, insalubrité, dysfonctionnement d'un équipement important comme l'ascenseur ou le chauffage, etc.) sont nécessaires dans une copropriété, la collectivité adresse une mise en demeure. Si celle-ci reste sans effet (travaux) et en l'absence de réaction de la copropriété (contestation), le maire établit alors un « arrêté » qu'il adresse au syndic.

Deux questions peuvent se poser :

1- Quel est l'arrêté le plus simple à mettre en œuvre et le plus adapté à la problématique de la copropriété ?

2- La substitution partielle peut-elle être mise en œuvre en lieu et place de travaux d'office dans le contexte précis de cette copropriété ?

- **Réunion de présentation à la collectivité de la procédure de substitution, décision concernant l'arrêté**

Étape 2 : Préparation de l'assemblée générale de la copropriété pour valider les travaux

Avant l'assemblée générale supplémentaire qui va soumettre au vote la décision des travaux, il est important d'expliquer aux instances de la copropriété les avantages de la substitution partielle, ainsi que le mode opératoire de cette procédure.

- **Réunion de présentation de la procédure de substitution aux instances de la copropriété (conseil syndical et syndic) et assistance à la préparation des résolutions de l'assemblée générale.**

Étape 3 : Mise en œuvre de la procédure de substitution partielle

- **Suivi du syndic de la copropriété dans les actions suivantes : lancement des appels de fonds, mise en demeure des copropriétaires débiteurs et saisine de la collectivité**

Trois étapes sont à mettre en œuvre par le syndic suite au vote des travaux en assemblée générale :

1. Lancement des appels des fonds ;
2. Un mois suivant l'appel, envoi d'une mise en demeure aux défaillants ;
3. Quinze jours après la mise en demeure, la liste des débiteurs n'ayant toujours pas réglé leur appel travaux est adressée à la collectivité.

La collectivité pourra ensuite se substituer à ces personnes, afin de récupérer les sommes dues (avec les pénalités) par l'intermédiaire du percepteur.

Étape 4 : Bilan

- **Réunion de fin de mission avec la collectivité (synthèse et bilan du dispositif)**

***Précision** : les étapes 1 et 4 ne concernent que la première action d'accompagnement à la mise en œuvre de la substitution partielle sur le territoire.*

12 Accompagnement « post-operatoire » : le suivi des copropriétés après un plan de sauvegarde ou une OPAH-Copropriété Dégradée

En matière de copropriété en difficulté, les dispositifs d'intervention publique tels que les Plans de Sauvegarde et les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradées (OPAH-CD) ont principalement un caractère curatif.

Malgré une action toujours plus adaptée et efficace, l'ARC constate que ces dispositifs peuvent s'avérer insuffisants pour un **redressement pérenne** des copropriétés qui ont été en grande « ***difficulté*** », notamment pour les raisons suivantes :

- **Une durée insuffisante (3 à 5 ans) :** la durée de ces dispositifs est inappropriée par rapport aux complexités de fonctionnement d'une copropriété régulièrement confrontée à un certain nombre d'aléas (travaux obligatoires, stratégies individuelles des copropriétaires, changement de syndic, etc.) ; mais elle est surtout souvent insuffisante pour traiter l'ensemble des dimensions nécessaires au redressement durable de la copropriété (maîtrise des charges, traitement des impayés, règlement des litiges, remobilisation des copropriétaires, programmation puis décision des travaux, simplification des structures de gestion par la scission ou la dissolution d'une ASL, etc.) ;

- **Un accompagnement complet limité à la durée de l'opération :** après avoir été poussés à mener tous les combats de front, et avoir été accompagnés dans les démarches nécessaires à la rénovation de leur immeuble, le syndic et le conseil syndical se retrouvent généralement seuls à l'issue de l'opération. L'ensemble des actions menées au cours de l'opération a dû permettre la reprise d'une gestion plus saine, dans un contexte moins difficile, mais ce retour à une totale autonomie peut s'avérer difficile s'il est fait trop rapidement.

Après que les acteurs de la copropriété aient investi beaucoup d'énergie dans le programme de redressement et de rénovation, tout problème peut devenir sensible une fois l'accompagnement terminé : un retard ou des problèmes dans la réalisation du programme travaux pas toujours achevé au terme de l'opération, des charges qui ne baissent pas suffisamment malgré les sommes investies pour rénover l'immeuble, des copropriétaires toujours fragiles financièrement, etc.

Après les efforts produits dans le cadre du dispositif, la confiance des copropriétaires est fragile et si les objectifs de redressement ne se confirment pas, la copropriété peut rapidement retomber dans un processus de dégradation. Pour ne pas perdre le bénéfice de l'action engagée par les collectivités sur ces copropriétés, **l'ARC propose un suivi/accompagnement adapté aux copropriétés à l'issu d'un dispositif d'intervention publique.**

Les objectifs de ce suivi-accompagnement **post-opérationnel** sont principalement de deux ordres :

1. **En direction des copropriétés**, afin de consolider les effets positifs du redressement initié et poursuivre l'amélioration de la gouvernance de la copropriété en maintenant un dispositif d'accompagnement léger des conseils syndicaux et copropriétaires ;

2. **En direction des collectivités**, pour garantir le bénéfice des importants investissements engagés dans le cadre de ces dispositifs, et maintenir un lien avec des copropriétés restant « fragiles » sur leur territoire.

SUIVI / ACCOMPAGNEMENT DU REDRESSEMENT DES COPROPRIETES « POST-OPERATION »

Accompagnement du conseil syndical à la définition des actions à mener suite à l'opération

- **Prise (ou reprise) de contrat**
  - Prise de contact avec la copropriété et ses représentants ; retour sur l'historique de la copropriété et le déroulement de l'opération ;
  - Information des différents acteurs de la copropriété sur la démarche proposée.
- **Synthèse du bilan opérationnel :** relecture au conseil syndical des principales préconisations du bilan de fin d'opération
  - Point sur les actions de redressement réalisées ;
  - Identification des besoins complémentaires du conseil syndical et des problématiques éventuelles restant à traiter ;
  - Réponses aux questions du conseil syndical.
- **Établissement d'une feuille de route nécessaire à la pérennisation du redressement**
  - Hiérarchisation des besoins de la copropriété et du conseil syndical ;
  - Présentation des appuis et outils disponibles et mobilisables ;
  - Revue des documents nécessaires à la mise en place des réunions de travail régulières avec le syndic.

Accompagnement à l'autonomisation des instances de gestion

- **Mise en place de groupes de travail réguliers portant sur 3 thèmes différents :**

  En amont le conseil syndical devra obtenir de la part du syndic les documents nécessaires à la tenue de chaque réunion de travail.

  Objectif : Valider ou renforcer l'autonomie du conseil syndical dans les actions suivantes :
  - Contrôle de la gestion et maîtrise des charges (poste par poste), compréhension de la gestion financière, analyse de la situation de trésorerie ;
  - Élaboration du budget prévisionnel et la préparation de l'assemblée générale et de son ordre du jour ;
  - Suivi des procédures de recouvrement d'impayés, ou autres procédures.
- **Présentation des étapes :**

  1/ Accompagnement du conseil syndical à la préparation d'une réunion de travail avec le syndic : quels documents consulter ? comment les étudier ? les questions à poser, etc. ;

  2/ Réunion de travail du conseil syndical avec le syndic réalisée en autonomie, sans intervenant extérieur, avec compte-rendu à formaliser ;

  3/ Point avec le conseil syndical sur les conclusions du compte-rendu et le déroulement de la réunion, les questions complémentaires, etc.

Accompagnement à la compréhension du fonctionnement de la copropriété

- **Mise en œuvre de formations adaptées en direction des copropriétaires, par exemple :**
  - Fonctionnement de la copropriété et des instances : assemblée générale, conseil syndical et syndic ;
  - Comprendre la convocation d'assemblée générale et les annexes comptables ;
  - Comprendre ses appels de fonds.
- **Mise en œuvre de formations en direction du conseil syndical, par exemple :**
  - Préparation au contrôle des comptes et à l'assemblée générale ;
  - Le suivi du traitement contentieux.